

OSADNÍ ŘÁD

**Základní organizace Českého zahrádkářského svazu,
Nad Zámečkem Praha 10, č. 810002, IČO 67798985**

Hlavní 2741/124, 141 00 Praha 4

platný od 1. ledna 2021

I.

1. Základní organizace Českého zahrádkářského svazu Nad Zámečkem Praha 10. č. 810002 IČO: 67798985 (dále jen „ZO ČZS“) je pobočným spolkem Českého zahrádkářského svazu, z.s., je vedena ve Veřejném rejstříku u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou L 45369 a byla založena za účelem zřízení zahrádkové osady.
2. Jedinou součástí ZO ČZS je zahrádková osada, která je uceleným souborem 62 pozemků zahrádek, společných pozemků a zařízení a je rozdělena na dvě sekce:
 - A (dolní část osady),
 - B (horní část osady).
3. Zahrádková osada ZO ČZS (dále jen „osada“) byla zřízena na základě územního rozhodnutí, vydaného ÚHA hl. m. Prahy dne 7. května 1984 pod č.j. ÚHA-1952/84 na tehdejší pozemku p.č. 2848/1 k.ú. Záběhlice, obec Praha, zapsaného u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha.
4. Členové ZO ČZS (dále jen „člen/ové ZO“) jsou vlastníci nebo nájemci pozemků v osadě a jsou oprávněni užívat pozemky v osadě k individuálnímu zahrádkaření na základě kupní či nájemní smlouvy uzavřené s Pozemkovým fondem ČR nebo později se Státním pozemkovým úřadem nebo kupní smlouvy uzavřené s předchozím vlastníkem.
5. Vlastníci pozemků, kteří sdružili finanční prostředky na nákup pozemků 2848/880 a 2848/882 od Hl.m.Prahy, mají v souladu s rozhodnutím členské schůze z r. 2015 a 2016, právo užívat část pozemku přiléhající k vlastnímu pozemku, jako by byl jejich vlastní, neboť byl základní organizací koupen za jejich finanční prostředky. Toto právo se převádí i na nové vlastníky pozemků podle rozhodnutí členské schůze r. 2023.
6. Ke společnému užívání slouží členům ZO svépomocí vybudovaná společná zařízení, která jsou ve vlastnictví ZO ČZS.
Společná zařízení osady jsou:
 - rozvody elektrické energie a elektro zařízení,
 - rozvod vody a nádrže na vodu,
 - stavební buňka k účelu kanceláře výboru ZO,
 - celkové oplocení,
 - sociální zařízení.

4. Ke společnému užívání slouží členům ZO i společné pozemky, které jsou ve spoleuvlastnictví jednotlivých členů ZO. Jde zejména o cesty v osadě, pozemky pod stavební buňkou a sociálním zařízením, plochu parkoviště pod osadou a přilehlé pozemky před vstupem do osady.
5. Opravy a udržování společných zařízení osady jsou prováděny buď svépomocí v rámci brigád, nebo dodavatelsky a financovány z účelové složky členského příspěvku.

II.

Správa osady

1. Správa osady je zajišťována a řízena výborem ZO ČZS (dále jen „výbor ZO“), který je volen členskou schůzí v souladu se Stanovami Českého zahrádkářského svazu. Výbor ZO je tvořen jen z členů ZO a má pravomoc zastupovat členy vůči třetím osobám, pokud se týká činnosti osady.
2. Do výboru ZO jsou voleni zástupci jednotlivých sekcí A a B v poměru podle počtu zahrádek v jednotlivé sekci, nejméně však dva zástupci z každé sekce.
3. Výbor:
 - a) zajišťuje správu a údržbu společných zařízení osady v provozuschopném stavu,
 - b) dohlíží na dodržování Osadního řádu.
 - c) v případě hrubého a opakovaného porušování Osadního řádu nebo sousedského soužití může výbor využít tato nápravná opatření:
 - ústní domluva,
 - písemné vyrozumění
 - vyloučení z ZO ČZS
 - d) dbá o to, aby nedošlo k využívání pozemků zahrádek v osadě k jiným než zahrádkářským účelům,
 - e) na členské schůzi a informuje členy o činnosti osady,
 - f) aktuálně informuje členy na webových stránkách www.zahradkari.cz/zo/nadzameckem a vývěskách, které jsou umístěny v osadě.
4. Členové výboru ZO nebo výborem pověřený člen výboru ZO mají v odůvodněných případech (plánované i mimořádné kontroly unikání vody z vodovodního řádu, prevence proti požáru, havarijních situacích, podezření na vloupání, kontroly nadměrného odběru el. energie apod.) právo vstupu na pozemky členů i bez jejich přítomnosti, v ostatních případech jen za jejich přítomnosti.
5. Výbor osady je povinen řešit všechny závažné případy porušení Osadního řádu.

III.

Uspořádání zahrádek

1. Pozemky členů musí být co do prostorového uspořádání výsadby porostů v souladu s osazovacím plánem osady přijatým členskou schůzí (viz body 2, 3 a 4 čl. III. Osadního řádu).

2. Při hranicích sousedních zahrádek je povoleno vysazovat stromy ve vzdálenosti nejméně 1,5 m od hranice pozemků. Maximální výška porostů nesmí přesáhnout 3 m.
3. Dělicí živý plot si může člen ZO osadit na svém pozemku. Živý plot však nesmí přesahovat hranici pozemku. Výška dělicího živého plotu může být vysoká max. 70 cm, pokud se s vlastníkem sousedního pozemku nedohodne jinak.
4. Člen ZO je povinen ponechat na užívaném pozemku podél společného osadního oplocení min. 50 cm volného prostoru k zabezpečení a provádění jeho údržby a oprav.
5. Členové ZO jsou povinni činit preventivní opatření k tomu, aby trvalé porosty i jiné porosty, jakož i větve těchto porostů nepřesahovaly na sousední pozemky a společné plochy v osadě.
6. Chov drobného zvířectva je možný pouze v omezeném rozsahu při jeho zabezpečení proti volnému pobíhání po osadě a se souhlasem vlastníků sousedních pozemků. (za drobné zvířectvo se považují především zvířata ve vlastnictví členů: psy, kočky, ptáci a drůbež, králíci apod., za omezený rozsah se považuje počet drobných zvířat neobtěžující okolní vlastníky pozemků - nejen sousedních). (doplněno dle rozhodnutí členské schůze z r. 2020).
7. Na pozemcích členů ZO je povoleno stavět drobné stavby v souladu se stavebním zákonem ČR. U staveb je nutné dodržet zejména vzdálenost umístění stavby 1,5 m od hranice pozemku, nedohodne li se s vlastníkem sousedního pozemku jinak. Současně stavba nesmí být vyšší než 3 m – výškové omezení je dáno vedením vysokého napětí 110 kV nad osadou.
8. Větší stavby by měly být přednostně situovány do zadní třetiny zahrádkářského dílce směrem od středové cesty.
9. Člen ZO musí předem písemně informovat výbor ZO o stavebním záměru, k němuž se výbor ZO musí do 14 dnů vyjádřit.
10. Provozní zařízení, např. skleníky, pařeniště, bazénky a nádrže na vodu do objemu 0,5 m³, je možno zřizovat i na jiném místě pozemku s dodržením 1,5 m odstupu od hranice pozemku.
11. Pod vedením vysokého napětí a v jeho ochranném pásu 15 m je zakázáno používat vodu k zalévání postřikem nad výšku 0,5 m z důvodu nebezpečí úrazu elektrickým proudem.
12. **Zřízení trvalé přípojky elektrické energie** (dále jen Elektro přípojky) na pozemek člena. Každý člen si může zřídit Elektro přípojku na svůj pozemek jen v souladu s následujícími technickými podmínkami. Záměr zřídit Elektro přípojku musí člen oznámit výboru v dostatečném předstihu, aby bylo možné zaevidovat počátek odběru a provést zákres vedení do plánu. (doplněno dle rozhodnutí členské schůze z r. 2020).

Technické podmínky pro zřízení Elektro přípojky.

Elektro přípojku si člen zřídí vždy na své náklady a to odpojitelným způsobem v místě napojení na společný rozvod jističem o nižší proudové hodnotě než 16 A, aby při zkratu neovlivnil hlavní jistič v osadě a se samostatným poměrovým měřidlem umístěným na volně dostupném místě (se souhlasem výboru lze umístit i v chatce, se strpěním namátkové kontroly odběru). Přípojka vedoucí na pozemek musí dále splňovat náležitosti zemního vedení pro 230 V. Na sloupu vedena v chrániče. Pod cestou musí být v chrániče pro zemní vedení a s pevným krytím (betonové desky, cihly) v hloubce min. 35 cm, další pokračování rozvodu na pozemku člena doporučujeme buď v hloubce min. 35 cm s pevným krytím nebo lépe v hloubce 45 cm s krytím barevnou fólií či plastovým pásem umístěným cca 20 cm nad kabelem. S ohledem na bezpečnost je vhodně dodatečné zemnění na konci vlastního rozvodu (většinou u chatičky).

Doporučuje se jistič a elektroměr namontovat přímo na sloup osvětlení s elektrorozvodem do skříňky certifikované pro venkovní prostředí (plastové skříňky jsou až pro 8 pozic jističů – což umožní připojení až 4 členů vždy jistič + elektroměr) a napojit na přívodní kabel k zásuvce. Dodržení hloubky 45 cm se doporučuje především s ohledem na riziko možného porušení vedení při zatloukání zahradních kolíků a sloupků k upevnění rostlin na zahrádkách.

Členům, kteří mají vlastní Elektro přípojku je spotřeba počítána podle náměru jejich elektroměru násobené cenou za kWh odvozené z fakturace dodavatele v roce odběru. V následujícím kalendářním roce je částka za spotřebovanou energii započtena do účelového příspěvku.

Pro členy, kteří již Elektro přípojku mají zřízenou v minulosti, platí povinnost doplnit vedení o jistič a elektroměr, včetně dodatečného zákresu vedení do plánu.

IV.

Práva a povinnosti členů

1. Členové jsou oprávněni používat pozemky a společná zařízení osady jen k zahrádkářským a rekreačním účelům.
2. Drobná mechanizace ve vlastnictví ZO slouží výhradně k údržbě osady v rámci organizovaných brigád. Drobnou mechanizaci lze krátkodobě zapůjčovat členům za úhradu její amortizace. Její inventurní soupis průběžně aktualizuje výbor osady.
3. Členové jsou povinni:
 - a) respektovat sousedská práva ve smyslu ustanovení občanského zákoníku, zejména nesmí obtěžovat nad míru obvyklou ostatní vlastníky pozemků hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, pachy, pevnými a tekutými odpady, stíněním, vnikáním domácích zvířat (pes, kočka apod.) na sousední pozemky, neohrožovat sousední pozemky nebo stavby úpravami užívaného pozemku nebo staveb na něm se nacházejících,
 - b) nenarušovat vzhled okolí osady skládkami, udržovat pořádek, dodržovat hygienické předpisy,
 - c) strpět ostatním vlastníkům pozemků vstup na vlastní pozemky ke společným zásuvkám elektrického proudu, které jsou umístěny na sloupech osvětlení,
 - d) podílet se na udržování společných zařízení osady a společných ploch a nést náklady na údržbu těchto zařízení formou členských příspěvků a účastí na brigádách. Od účastí na brigádách jsou osvobozeni vlastníci pozemků starší 80 let,
 - e) každý člen, který vlastní nebo má v nájmu zahrádku, musí za každou zahrádku odpracovat brigádu určenou k údržbě osady. Rozsah hodin navrhuje každoročně výbor ZO a podléhá schválení členskou schůzí. Za každou neodpracovanou hodinu se členovi ZO zvyšuje účelová složka členského příspěvku o 100,- Kč,
 - f) včasným hrazením členských příspěvků se podílet na úhradách za spotřebovanou elektrickou energii, vodu a odvoz nezužitkovaných rostlinných odpadů, fekálií a ostatních režijních výdajích osady,
 - g) efektivně a hospodárně využívat vodu a elektrickou energii. Pěstebními opatřeními snižovat spotřebu vody, zadržovat srážkovou vodu ze zastavěných ploch a užívat ji k zálivce.

- h) udržovat pozemek a stavby v řádném stavu, provádět včas všechna agrotechnická opatření, která vyplývají ze zásad řádného hospodaření, zejména hubit plevel, chránit pozemek před škůdci a dělat na vlastní náklad opatření, kterými se zamezuje výskyt a rozšiřování škůdců,
- i) udržovat pořádek v společných prostorách, na cestách a místech společného užívání. Materiál (hnůj, kompost, stavebniny apod.) lze ukládat na vyhrazeném nebo povoleném místě na dobu 7 dnů (prodloužení může povolit jen výbor ZO). Složení materiálu provést tak, aby nebyl znemožněn přístup k jiným pozemkům a společná cesta byla průchodná,
- j) umožnit, aby se na pozemcích mohly provádět údržbové práce společného zařízení (oprava potrubí, rozvodu elektřiny vedoucí přes zahrádky apod.),
- k) šetřit společný majetek a zařízení osady a hlásit výboru ZO ihned každé poškození nebo závady,
- l) omezit použití motorových vozidel v prostorách osady jen na nezbytnou dobu k vyložení nebo naložení materiálu. Neparkovat motorovým vozidlem na společných prostorách uvnitř osady,
- m) respektovat zákaz jakékoliv údržby a mytí motorových vozidel uvnitř osady,
- n) udržovat pořádek na polovině společné cesty podél svého pozemku, neodkládat tam jakékoliv materiály a odpadky. Za osadní plot neodhazovat jakékoliv odpadky,
- o) dodržovat zákaz odběru elektrického proudu k vytápění staveb, skleníků, dlouhodobého osvětlení apod., kromě přípojek opatřených podružným elektroměrem, kdy je spotřeba započtena do členského příspěvku ve výši odpovídající součinu odebrané elektrické energie a sazby hrazené základní organizací dodavateli elektrické energie.
- p) sledovat oznámení výboru ZO ve vývěsních skříňkách a na webových stránkách,
- q) zúčastňovat se členských schůzí a plnit přijatá usnesení,
- r) ve stanovené lhůtě a výši platit členské příspěvky zahrnující i účelovou složku sloužící k zajištění provozu osady,
- s) dodržovat tento Osadní řád.

V.

Vstup cizích osob do osady

1. Vstup cizích osob je povolen za doprovodu člena ZO nebo jeho rodinného příslušníka, případně se souhlasem člena v případě pronájmu jeho zahrádky. O případném pronájmu zahrádky musí člen ZO předem informovat výbor ZO.
2. Člen je při umožnění vstupu cizích osob povinen dbát, aby se tato osoba nedopouštěla jednání, která jsou v rozporu s Osadním řádem. Uplatnění nároku poškozeného na náhradu škody a odpovědnost za porušení dobrých mravů nejsou tímto opatřením dotčeny.

VI.

Změna vlastnických práv

1. Pozemky zahrádek, které jsou ve vlastnictví jednotlivých členů, mohou jednotliví členové bez omezení prodat, darovat nebo jinak převést na jinou osobu,

2. Každý člen ZO je při změně vlastníka pozemku s ohledem na své členství povinen o změně informovat výbor ZO tak, aby byla včas provedena evidenční změna jeho vztahu k pozemku zahrádky i k společným zařízením osady a původní členství bylo možné řádně ukončit.

VII.

Závěrečná ustanovení

1. Tento Osadní řád je závazný pro každého člena ZO ČZS Nad zámečkem - Praha 10.
2. V případě odmítnutí člena ZO řídit se tímto Osadním řádem může Výbor ZO ukončit jeho členství v ZO ČZS.
3. Tento Osadní řád byl schválen usnesením členské schůze osady v Praze dne 24. dubna 2017 a doplněn rozhodnutím členské schůze 2020 a doplněn o předchozí rozhodnutí členských schůzí z roku 2015 a 2016.
4. Tento Osadní řád je platný od 1. ledna 2020.
5. Změny a doplňky k tomuto Osadnímu řádu jsou platné po schválení členskou schůzí osady.
6. Každý člen ZO svůj souhlas s platným Osadním řádem potvrzuje podpisem na originále Osadního řádu.

Základní organizace ČZS - Nad Zámečkem Praha 10

v.r., předseda Ing. Miloš Kožešník
v.r., místopředseda Martina Petírová
v.r., tajemník Naděžda Brunclíková